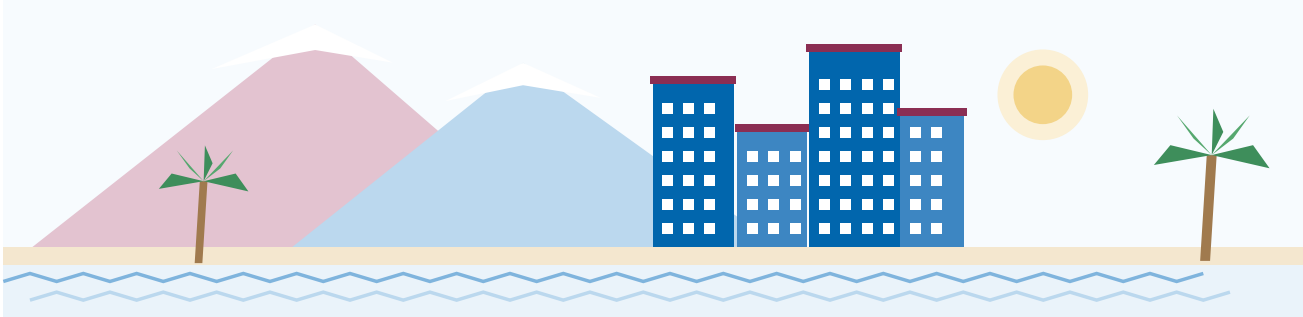
INMOBILIARIA Víctor Salazar
Tú Vivienda en Santa Marta

GUÍAS DE COMPRA · No. 4

Comprar con crédito hipotecario o leasing habitacional

Dos caminos para financiar su vivienda: cómo funcionan y cuál le conviene



En pocas palabras

Si no va a pagar el apartamento con recursos propios, tiene dos alternativas principales. Con el **crédito hipotecario** usted es dueño desde el primer día y el banco queda con una hipoteca como garantía. Con el **leasing habitacional** el banco compra el inmueble, usted lo usa pagando un canon y, al final, lo adquiere ejerciendo la opción de compra. El leasing suele financiar un porcentaje mayor; el crédito le da la propiedad desde el inicio. Ambos permiten deducir intereses en la declaración de renta.

LO QUE ENCONTRARÁ EN ESTA GUÍA

1. Cómo funciona cada opción
2. Comparación lado a lado
3. ¿Cuál le conviene?
4. Su capacidad de pago
5. El proceso con financiación
6. Beneficios y derechos

1. ¿Cómo funciona cada uno?

Crédito hipotecario. El banco le presta una parte del valor y usted compra el inmueble a su nombre. En la misma notaría se firma una **hipoteca de primer grado** a favor del banco, que se cancela cuando termina de pagar. Está regulado por la **Ley 546 de 1999** (vivienda) y puede pactarse en pesos o en UVR.

Leasing habitacional. Es un contrato en el que la entidad financiera compra el inmueble que usted escogió y se lo entrega para que lo habite. Usted paga cánones periódicos y, al terminar el plazo, paga la **opción de compra** pactada y el inmueble pasa a su nombre. Mientras tanto, el propietario es el banco.

CRÉDITO HIPOTECARIO



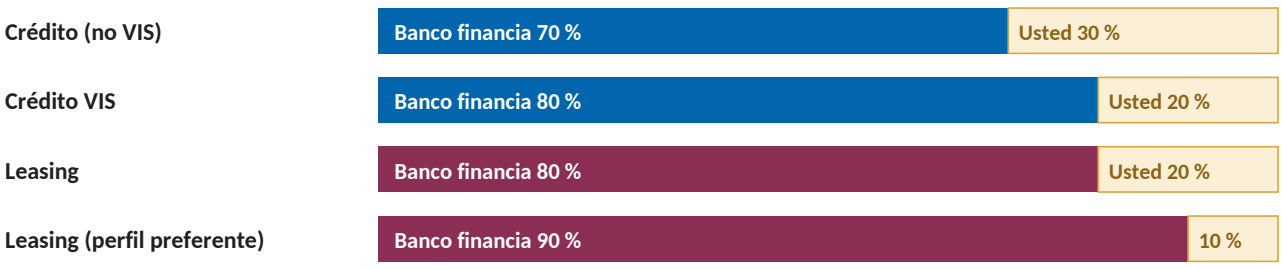
- La vivienda queda a su nombre desde el registro.
- El banco tiene una hipoteca como garantía.
- Financia hasta el 70 % (80 % en VIS).

LEASING HABITACIONAL



- Usted habita la vivienda y paga un canon.
- Al final paga la opción de compra y es suya.
- Financia usualmente 80 % (hasta 90 %).

2. Comparación lado a lado



Porcentaje del valor del inmueble

Cuánto financia la entidad y cuánto aporta usted como cuota inicial (referencia general).

Aspecto	Crédito hipotecario	Leasing habitacional
¿De quién es el inmueble?	Suyo desde el registro de la escritura.	Del banco hasta que usted ejerza la opción de compra.

Aspecto	Crédito hipotecario	Leasing habitacional
Financiación máxima	Hasta el **70 %** del valor (vivienda no VIS) y hasta el **80 %** en vivienda de interés social.	Usualmente **80 %**, y en algunas entidades hasta el **90 %** según el perfil del cliente.
Cuota inicial	Mínimo 30 % (no VIS).	Desde 10 % – 20 %, según la entidad.
Plazo habitual	5 a 20 años en pesos; hasta 30 años en UVR.	5 a 20 años.
Garantía	Hipoteca de primer grado sobre el inmueble.	La propiedad del inmueble la conserva el banco.
Gastos de escritura	Compraventa + constitución de hipoteca.	Compraventa al banco; la distribución depende de la entidad.
Deducción en renta	Intereses deducibles hasta 1.200 UVT al año.	Intereses o costo financiero deducible hasta 1.200 UVT al año.
Al final	Se cancela la hipoteca (escritura de cancelación).	Paga la opción de compra y se escritura a su nombre.

Porcentajes de referencia según la regulación y la oferta de las principales entidades; cada banco define sus condiciones finales.

3. ¿Cuál le conviene?

Le conviene el crédito hipotecario si...	Le conviene el leasing habitacional si...
Tiene ahorrado al menos el 30 % del valor más los gastos.	Su ahorro para la cuota inicial es menor al 30 %.
Quiere la propiedad a su nombre desde el inicio (por ejemplo, para la visa de inversionista o para hipotecar después).	Le resulta indiferente que la propiedad esté a nombre del banco durante el plazo.
Compra vivienda de interés social (VIS).	Compra vivienda no VIS y busca, en muchos casos, tasas competitivas.
Prefiere un proceso tradicional y ampliamente conocido.	Valora flexibilidad: algunas entidades permiten ceder el contrato.

4. ¿Cuánto le prestan? Su capacidad de pago

El banco analiza sus ingresos, estabilidad, endeudamiento e historial crediticio. Para vivienda, la regulación colombiana limita la **primera cuota a máximo el 30 % de los ingresos familiares**. Por eso, antes de buscar apartamento, le recomendamos:

- Revisar su reporte en las centrales de riesgo y ponerse al día en cualquier mora.
- Reunir certificados laborales o de ingresos, extractos bancarios y declaración de renta.
- Pedir la **preaprobación** en dos o tres entidades y comparar la **tasa efectiva anual**, no solo la cuota.
- Considerar que pueden sumar ingresos dos personas (por ejemplo, la pareja) como codeudores o deudores solidarios.

Consejo VS

Compare siempre el **costo total** del crédito: tasa, seguros, sistema de amortización (pesos o UVR) y cuota a lo largo del tiempo. Una cuota inicial más baja no siempre significa el crédito más económico.

5. El proceso paso a paso con financiación

1 Preaprobación

La entidad estudia su perfil y le informa el monto, plazo y tasa a los que puede acceder.

2 Elección del inmueble y promesa

Firme la promesa indicando claramente qué parte se paga con recursos propios y qué parte con el crédito o leasing. En leasing, la promesa debe prever que el comprador será la entidad financiera.

3 Avalúo y estudio de títulos del banco

Un perito designado por la entidad valora el inmueble y el área jurídica revisa la documentación. El banco presta sobre el menor valor entre el avalúo y el precio de compra.

4 Aprobación definitiva y escrituración

Se firma la compraventa (y la hipoteca, si es crédito) en la notaría.

5 Registro y desembolso

Registrada la escritura, el banco desembolsa el dinero al vendedor. Este momento debe reflejarse en la promesa para evitar incumplimientos.

6. Beneficios y derechos que debe conocer

Beneficio o derecho	En qué consiste
Deducción de intereses	Puede restar de su renta los intereses pagados por crédito de vivienda o leasing habitacional, hasta **1.200 UVT al año** ($62.848.800 en 2026), dentro de los límites generales del Estatuto Tributario (art. 119).
Cuentas AFC y cesantías	Puede usar el ahorro en cuentas AFC y sus cesantías para la cuota inicial o para abonar a la deuda, con los beneficios tributarios que establece la ley.
Prepago sin penalidad	La Ley 546 de 1999 permite abonar o pagar anticipadamente el crédito de vivienda, total o parcialmente, sin sanción. Al abonar, usted elige si reducir el plazo o el valor de la cuota.
Seguros	Son obligatorios el seguro de vida deudor y el de incendio y terremoto. Usted puede presentar una póliza propia que cumpla las condiciones exigidas por la entidad.
Subsidios	Para vivienda de interés social existen subsidios y coberturas de tasa del Gobierno y las cajas de compensación; consulte su vigencia y requisitos al momento de comprar.

Para tener en cuenta

Si es usted **vendedor** y el comprador usará financiación, prevea en la promesa un plazo realista: entre la promesa y el desembolso pueden pasar de 30 a 60 días. Pacte arras que le protejan si el crédito no es aprobado por causas atribuibles al comprador.

Cómo le acompañamos

En la **Inmobiliaria Víctor Salazar** coordinamos con su banco el avalúo y los documentos, ajustamos la promesa al crédito o leasing y le acompañamos hasta el desembolso. Usted elige; nosotros cuidamos los detalles.

Fuentes oficiales consultadas

- Ley 546 de 1999 (sistema especializado de financiación de vivienda) y sus decretos reglamentarios.
- Estatuto Tributario, art. 119 (deducción de intereses de vivienda); DIAN, conceptos 003591 de 2025 y 009067 de 2026.
- DIAN, Resolución 000238 de 2025: UVT 2026 = $52.374.

Aviso importante. *Esta guía tiene fines informativos y educativos. Las cifras, tarifas y normas citadas corresponden a las vigentes en Colombia para 2026 (fecha de corte: noviembre de 2026) y se actualizan cada año. No reemplaza la asesoría jurídica, tributaria o financiera para su caso concreto, ni las liquidaciones oficiales de la notaría, la Oficina de Registro, la Gobernación del Magdalena o la entidad financiera. Antes de firmar, verifique siempre los valores con la entidad correspondiente.*